Onderwerp schriftelijke mededeling college:

Datum schriftelijke mededeling:	23 januari 2025
Portefeuillehouder:	M.F.H. du Maine

Mededeling

Wethouder Du Maine heeft tijdens de Commissievergadering op donderdag 16 januari 2025 aan uw Raad toegezegd dat hij de brieven/e-mails zou toesturen die de gemeente en stichting Theater de Speeldoos aan elkaar hebben gestuurd in het kader van de verwerving van theater de Speeldoos door de gemeente. U ontvangt hierbij de correspondentie.

Namen van anderen dan bestuurders van de gemeente Vught zijn in de brieven onleesbaar gemaakt. Ook bedragen die zien op de waardering van de onroerende zaak zijn onleesbaar gemaakt. Hierover hebben partijen geheimhouding afgesproken.

Maine, Mark du

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 mei 2024 17:23
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Maine, Mark du; Lange, Nino de; [redacted]
Onderwerp: Vervolgproces

Geacht bestuur,

Tijdens het bestuurlijk overleg van 16 januari jl. is door [redacted] aangegeven dat u als bestuur bereid bent om over de verkoop van de huidige locatie van De Speeldoos met de gemeente in gesprek te gaan. Tijdens dit overleg is tevens aangegeven dat het bestuur van De Speeldoos in gesprek is met een jurist en bezig met een taxatie. Tijdens het overleg van 27 februari jl. heeft [redacted] aangegeven dat het bestuur van De Speeldoos de rapportage van Laride als uitgangspunt heeft genomen voor de taxatie.

Zoals besproken hebben wij ook een taxatie uit laten voeren. Dit rapport hebben wij onlangs ontvangen. Conform afspraak hebben wij de taxatie eveneens uit laten voeren op basis van het afgestemde uitgangspunt; de rapportage van Laride. Tevens is toegezegd is dat vanuit gemeente een voorstel voor het vervolgproces wordt opgesteld.

Bij deze ons voorstel:

- Graag gaan wij als gemeente op korte termijn met u in gesprek om te bespreken tegen welke voorwaarden wij mogelijk tot overeenstemming zouden kunnen komen over de aankoop/ verkoop van uw pand.
- Namens de gemeente zal een externe partij deze gesprekken voeren. Dit onder ambtelijke begeleiding.
- Wie mogen wij uitnodigen om vanuit De Speeldoos aan deze gesprekken deel te nemen?

Wij vernemen graag op korte termijn van u. De heer De Lange neemt a.s. maandag telefonisch contact op [redacted] om bovenstaande samen te bespreken.

Vriendelijke groet,

Mede namens wethouder De Lange en wethouder Du Maine,

[redacted]

Teamleider Gebiedsontwikkeling
Gemeente Vught
T 06 109 27 598

Postadres: Postbus 10100, 5260 GA Vught
Bezoekadres: Secr. van Rooijstraat 1 Vught

Maine, Mark du

Van: Secretariaat B&W
Verzonden: donderdag 16 mei 2024 15:24
Aan: [redacted] - Theater de Speeldoos
CC: Maine, Mark du; Lange, Nino de; [redacted]
Onderwerp: Bestuurlijk gesprek De Speeldoos

Goedemiddag,

Namens wethouder Du Maine stuur ik u onderstaande e-mail.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bestuursassistent
Gemeente Vught
T 073 65 80 680

Postadres: Postbus 10100, 5260 GA Vught
Bezoekadres: Secr. van Rooijstraat 1 Vught

==========

Geachte bestuur,

Afgelopen maandag heeft wethouder De Lange telefonisch contact gehad met [redacted] over onze mail van vrijdag jongstleden waarin wij aangaven graag het gesprek aan te gaan over de overname van uw pand. In dit telefoongesprek gaf [redacted] aan dat zij enerzijds deze gesprekken niet wil voeren alvorens er een uitspraak is op uw bezwaar over het voorkeursrecht (WVG), en anderzijds geen heil ziet in praten over overname als locatie Venvulas nog steeds beschikbaar is. Daarnaast gaf zij ook aan de haast m.b.t. de verkoop niet goed te begrijpen.

Deze uitgangspunten zijn in strijd met eerder gemaakte afspraken. In bestuurlijke gesprekken dit jaar is immers door De Speeldoos duidelijk aangegeven bereid te zijn om over de mogelijke verkoop in gesprek te gaan. We hebben daarbij zelfs afspraken gemaakt over op te stellen taxatierapporten, op basis van welke uitgangspunten we dit zouden doen, opdat daar geen verwarring over zou kunnen ontstaan. Ook is in een bestuurlijk overleg aangegeven de vestiging van het voorkeursrecht goed te begrijpen en hier geen bezwaar tegen te hebben. Uw bezwaar en stellingname om eerst deze uitspraak af te willen wachten, staat hier dan ook haaks op. Bovendien bevreemdt het ons dat u locatie Venvulas noemt. De raad, het hoogste bestuursorgaan van onze gemeente, heeft immers duidelijk uitgesproken geen gebruik te willen maken van deze locatie. Dit was u reeds bekend toen wij afgelopen januari met elkaar spraken.

Zoals u weet ontvangt De Speeldoos nog subsidie tot 1 januari 2025 en neemt de gemeente vanaf die datum de verantwoordelijkheid voor de huisvesting van uw huurders. Dit maakt dat er weldegelijk haast geboden is om met elkaar in gesprek te gaan over de verkoop van uw perceel. Wij zouden daarom ook graag op korte termijn een bestuurlijk gesprek met uw voltallige bestuur plannen, zodat wij alsnog het gesprek over de overname van het perceel kunnen starten. Het secretariaat zal hierover contact met u opnemen.

Met vriendelijke groet,

Mede namens wethouder De Lange,

Mark du Maine

Wethouder
Gemeente Vught
T 073 65 80 680

Postadres: Postbus 10100, 5260 GA Vught
Bezoekadres: Secr. van Rooijstraat 1 Vught

Wethouder M. Du Maine, wethouder N. De Lange
Postbus 10100
5260 GA Vught

de Speeldoos
bruisend *hart* van Vught

Vught, 21 mei 2024

Vliertstraat 6 - 5261 EL - Vught
kantoor: 073 751 80 44
kaartverkoop: 073 656 55 88
info@theaterdespeeldoos.nl
www.theaterdespeeldoos.nl

Geachte heren Du Maine en De Lange,

Het bestuur van stichting Theater de Speeldoos is bereid met u in gesprek te gaan over aankoop door de Gemeente Vught van het pand aan de Vliertstraat in Vught. Na ampel beraad stelt het bestuur vast dat de lopende bezwaarprocedure WVG geen beletsel hoeft te vormen voor dit gesprek. Beide trajecten kunnen naast elkaar bestaan.

We zien uw schriftelijk bod voor de aankoop van het pand graag tegemoet, evenals een voorstel voor de continuering van de bedrijfsvoering. Het afwikkelen van de leningovereenkomst en een beoogde datum voor overdracht zijn daarnaast aandachtpunten waarvoor wij graag een voorstel tegemoet zien.

We wachten uw voorstel in deze af.

Hoogachtend,

[redacted]

Stichting Theater de Speeldoos
namens deze,

[redacted]
Voorzitter

Vught

Stichting Theater De Speeldoos
Vliertstraat 6
5261EL VUGHT

Uw kenmerk		**Datum**	13 juni 2024
Ons kenmerk	OW/ Z20 - 231831 / UIT/24 - 626257	**Verzonden**	14 JUN 2024
Behandeld door	[redacted] / +[redacted]		
Onderwerp	Reactie op aanbod tot aankoop perceel 'De Speeldoos'		

Geachte bestuur,

De gemeenteraad heeft op 1 februari 2024 besloten een voorkeursrecht te vestigen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Vught, sectie L, nummer 2189. U bent eigenaar van dit perceel.

U hebt op 21 mei 2024 een brief gestuurd aan de wethouders De Lange en Du Maine. U schrijft in deze brief dat u bereid bent met de gemeente in onderhandeling te treden over verkoop van het perceel. U nodigt ons daarbij uit om met een bod te komen.

Hierbij melden wij u, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.13, van de Omgevingswet, dat wij in beginsel bereid zijn het perceel te kopen tegen nader overeen te komen voorwaarden. Wij zullen hiervoor op korte termijn een bod uitbrengen.

Wij vertrouwen erop u hiermee te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris, [redacted] de burgemeester, [redacted]

W.F.F. Keijzers R.J. van de Mortel

[redacted]

P Postbus 10100, 5260 GA Vught
A Secr. van Rooijstraat 1
5261 EP Vught
T 14073
T +31 (0)73 658 06 80
E gemeente@vught.nl

Zaaknummer: Z24 - 280469 Document: UIT/24 - 628328 Overig stuk uitgaand

Vught

Stichting Theater De Speeldoos
Vliertstraat 6
5261EL VUGHT

Uw kenmerk		**Datum**	21 juni 2024
Ons kenmerk	Staf BC & O/ Z20 - 231831 / UIT/24 - 628328	**Verzonden**	24 JUN 2024
Behandeld door	[redacted]		21 juni 2024 per mail verzonden.
Onderwerp	Koopvoorstel locatie Theater de Speeldoos te Vught		

Geachte [redacted]

In navolging op onze brief d.d. 13 juni jl. vindt u hierbij ons voorstel voor de aankoop van het perceel, het vastgoed en de inboedel van Theater de Speeldoos te Vught (hierna 'De Speeldoos'). Bij de totstandkoming van dit voorstel hebben wij ons laten ondersteunen door [redacted] van Rialto Vastgoedontwikkelaar uit Vught. Rialto is een onafhankelijk vastgoedontwikkelaar en gespecialiseerd in centrumplannen en inbreidingslocaties. [redacted] is tevens aanspreekpunt namens de gemeente. Onderstaand lichten wij eerst ons voorstel nader toe en vindt u vervolgens de voorwaarden en condities waaronder wij bereid zijn om tot aankoop over te gaan.

Voor het bepalen van de koopsom hebben wij een beëdigd taxateur gevraagd om De Speeldoos te taxeren. Los van het feit dat wij als gemeente willen weten wat de waarde is van het vastgoed dat wij aankopen, hebben wij deze waardebepaling ook nodig voor de verantwoording van de aankoop richting de gemeenteraad. Uit deze taxatie blijkt een huidige marktwaarde van [redacted] - voor het pand en ondergrond en in de basis zou dit de koopsom moeten zijn.

Gezien het feit dat het toekomstig beoogd gebruik waardeverhogend zou werken zijn wij bereid om een hoger bod te doen, op basis van potentiële marktwaarde. Dit conform de afspraak die hier bestuurlijk over is gemaakt en vooruitlopend op de uitkomst van de daarvoor te doorlopen planologische procedure.

Dit maakt dat wij in het hiernavolgende koopvoorstel een substantieel voorschot genomen op de mogelijke toekomstige waarde van de locatie.

Verkoper
Stichting Theater De Speeldoos, gevestigd te Vught, Vliertstraat 6 (5261 EL) en rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders [redacted] en [redacted]

P Postbus 10100, 5260 GA Vught
A Secr. van Rooijstraat 1
5261 EP Vught
T 14073
T +31 (0)73 658 06 80
E gemeente@vught.nl

Koper
Gemeente Vught, gevestigd te Vught, Secr. van Rooijstraat 1 (5261 EP), rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer R.J. van de Mortel.

Het Verkochte
Het verkochte bestaat uit het perceel en opstallen kadastraal bekend gemeente Vught, sectie L en nummer 2189, totaal groot 2.910 m2 alsmede de inboedel en aanwezige instrumenten.

Huursituatie
Nader door Verkoper op te geven.

Opleveringsniveau
In huidige staat, op basis van het "as is, where is" principe, uitgaande van de gebruikelijke garanties ten aanzien van de bevoegdheden en juridische staat, vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan en onder gestanddoening van alle thans lopende huurovereenkomsten zoals omschreven onder het kopje 'Huursituatie'.

Koopprijs
[redacted]

Kosten Koper
De kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van Koper. Deze kosten bestaan uit de kosten van de leveringsakte en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting over de Koopprijs.

Due Diligence
Na ondertekening van onderhavig koopvoorstel op hoofdlijnen en na ontvangst van alle relevante bescheiden heeft Koper een periode van 8 weken de mogelijkheid voor eigen rekening en risico een onderzoek uit te voeren naar het object op commercieel, juridisch, fiscaal, technisch, bouwkundig en milieukundig gebied.
Als de due diligence tot uitkomsten leidt die – volgens Koper – de waarde beïnvloeden, of leidt tot overige naar de mening van Koper van belang zijnde bevindingen, treden partijen in overleg om te komen tot een oplossing. Indien het overleg niet leidt tot een voor Koper passende oplossing dan heeft Koper het recht om zich terug te trekken van de beoogde transactie.
Omdat reeds bekend is dat er asbest aanwezig is in het pand brengen wij een post van € 75.000,-- excl. BTW in mindering op de hierboven aangegeven Koopprijs voor de asbestsanering bij de sloop van het pand.

Aflossing hypothecaire lening
De door Koper verstrekte hypothecaire lening à € 387.455,-- dient per Transportdatum te worden afgelost.

Betaling
De betaling van de Koopprijs onder verrekening van de hierna vermelde Zakelijke lasten, Huurpenningen, aflossing hypothecaire lening en het eventueel verder blijkens de Koopovereenkomst verschuldigde door Koper of Verkoper geschiedt ten tijde van de juridische levering door storting van het saldo op de derdengeldenrekening (zijnde een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt) van de Notaris. Koper zal het verschuldigde bedrag voldoen vóór de Transportdatum

Zakelijke lasten
Het risico van het Verkochte gaat over op de Koper per het moment van het ondertekenen van de akte van levering van het Verkochte. De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte zullen op en per de Transportdatum tussen Partijen worden verrekend.

Huurpenningen
De reeds door Verkoper gefactureerde Huurpenningen zullen per de Transportdatum worden verrekend middels de (door de Notaris) op te stellen nota van afrekening.

Transportdatum
Streefdatum is 1 oktober 2024 of zoveel eerder of later als partijen nader schriftelijk overeenkomen.

Notaris
Huijbregts Notarissen in 's-Hertogenbosch.

Koopovereenkomst
Koper zal, na ondertekening van onderhavig koopvoorstel door Verkoper, binnen 2 weken zorgdragen voor een concept Koopovereenkomst welke gebaseerd zal zijn op de in dit koopvoorstel opgenomen voorwaarden.

Energielabel
Verkoper zal voor de overdracht van het Verkochte een energielabel verstrekken.

Continuïteit gebruikers van De Speeldoos
Koper streeft naar continuïteit voor de gebruikers van De Speeldoos en is bereid om met Verkoper afspraken te maken over onder meer het inhuren van het huidig personeel voor een nader te bepalen periode. Partijen zullen de afspraken hieromtrent nader uitwerken in een separate inhuurovereenkomst.

Geheimhoudingsverklaring
Partijen zullen geheimhouding betrachten ten aanzien van hetgeen in dit koopvoorstel is bepaald of daarmee samenhangt. Partijen zullen met betrekking tot de onderhavige transactie, alsmede alles wat daarmee verband houdt, uitsluitend mededelingen doen aan derden, nadat Verkoper en Koper hieromtrent onderling overeenstemming hebben bereikt. Verder is het bepaalde in de tussen partijen gesloten geheimhoudingsovereenkomst onverkort van toepassing.

Voorbehouden
Dit koopvoorstel wordt gedaan onder de navolgende voorbehouden:
- een voor Koper conveniërende uitkomst van het Due Diligence onderzoek;
- overeenstemming over de inhoud van de nog op te stellen Koopovereenkomst;
- de Koopovereenkomst zal worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad instemt met de overeenkomst.

Onderhavig koopvoorstel doen wij gestand tot vrijdag 5 juli 17.00 uur en bij akkoord ontvangen wij graag voor die tijd een door u getekend exemplaar van het onderhavig koopvoorstel retour, zowel per mail als per post. De mail graag sturen aan: [redacted]@rialtovastgoed.nl en m.du.maine@vught.nl.
De papieren versie graag sturen aan: Gemeente Vught, t.a.v. M. du Maine, Postbus 10100, 5260 GA Vught.

Mocht u vragen hebben over onderhavig koopvoorstel of een nadere toelichting wensen dan kunt u contact opnemen met de [redacted] van Rialto Vastgoedontwikkeling op telefoonnummer 06-50255190 of via email [redacted]@rialtovastgoed.nl.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,

[redacted]

W.F.F. Keijzers

d.d. 21-6-2024

de burgemeester,

BA

[redacted]

d.d. 21-06-2024

Voor akkoord,
Stichting Theater De Speeldoos

de penningmeester,

[redacted]

d.d. .....

de voorzitter,

[redacted]

d.d. .....

GEMEENTE VUGHT
Zaak:

24 JUNI 2024

ontv.:
Post in nr.:

de Speeldoos
bruisend *hart* van Vught

M. de Maine
Postbus 10100
5260 GA VUGHT

Vliertstraat 6 - 5261 EL - Vught
kantoor: 073 751 80 44
kaartverkoop: 073 656 55 88
info@theaterdespeeldoos.nl
www.theaterdespeeldoos.nl

Tevens per mail: [redacted]

Datum 24 juni 2024
Inzake ontvangstbevestiging

Geachte heer Du Maine,

Hierbij bevestig ik de goede ontvangst van het koopvoorstel van 21 juni 2024 van burgemeester en wethouders van Vught. We hopen voor 5 juli 2024 inhoudelijk te reageren.

[redacted]

Interim directeur Stichting Theater de Speeldoos

Vught

Ontvangstbevestiging

Vught

Hierbij verklaart, [redacted] werkzaam bij de Gemeente Vught.

Een brief te hebben ontvangen [redacted]

Met als onderwerp: Theater De Speeldoos

aan: M. du Maine

Op de datum:

GEMEENTE VUGHT
Zaak:
ontv.: 24 JUNI 2024
Post in nr.:

[redacted]

Handtekening receptionist(e):

[redacted]

GEMEENTE VUGHT
Zaak: 231831
ontv.: 18 JULI 2024
Post in nr.:

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10100
5260 GA VUGHT

Theater de Speeldoos
... daar ga je uit en ben je thuis!

Reactie op koopvoorstel locatie de Speeldoos

Vliertstraat 6 • 5261 EL Vught
kaartverkoop: 073 656 55 88
kantoor: 073 751 80 44
info@theaterdespeeldoos.nl
www.theaterdespeeldoos.nl

17 juli 2024
Stichting Theater de Speeldoos/ gemeente Vught

Geacht College,

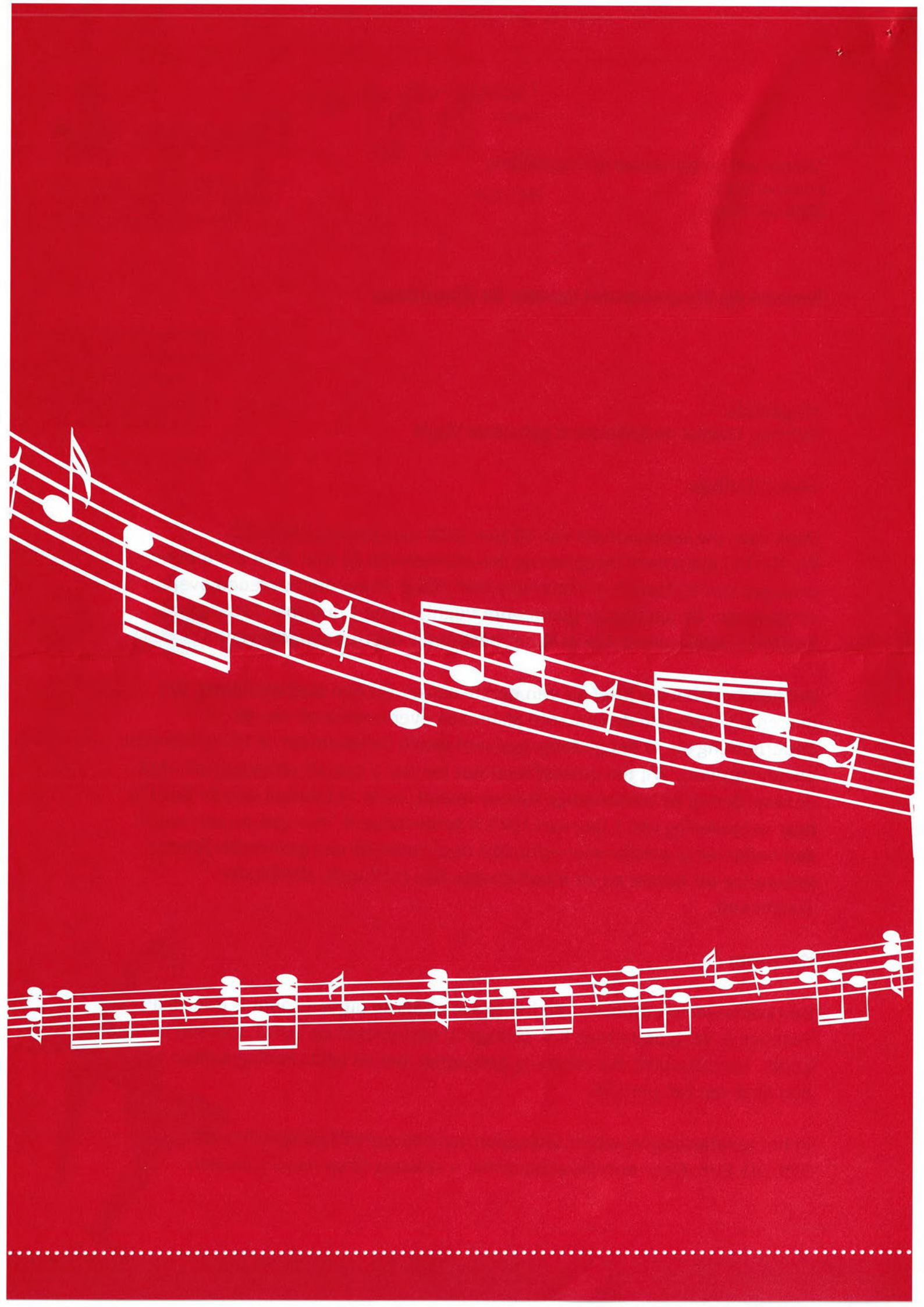
Dank voor uw koopvoorstel van 21 juni 2024 met kenmerk 628328.
Wij zijn blij dat u bent ingegaan op ons verzoek van 21 mei 2024 om met een concreet bod te komen om daarmee met elkaar in overleg te treden over de verkoop van De Speeldoos (gemeente Vught, sectie L nummer 2189, groot 2910m2), zoals eerder ook al in het bestuurlijk overleg aangegeven.

Wij beschouwen uw brief als een eerste aanzet tot een overeenkomst. Wij missen bijvoorbeeld de concrete afspraken over overname van de onderneming die in het gebouw gevoerd wordt (conform art. 9.12 lid 3 van de omgevingswet). Wij zijn positief over het feit dat u ook als uitgangspunt voor de waardering de toekomstige functie neemt, de in het besluit van de Raad in haar vergadering van 1 februari 2024 is geformuleerd *"Aan het perceel wordt een nader uit te werken niet-agrarisch doel, namelijk een gemengde functie bestaande uit wonen en uit maatschappelijke (culturele) doeleinden."* Toegekend.

Koopsom

De taxatiewaarde op basis van het geaccepteerde uitgangspunt is door RSP Taxaties & Vastgoedadvies B.V. (bijlage 1) vastgesteld op [redacted] kosten koper. Hierbij wordt dus rekening gehouden met de bestemming wonen voor een deel van het perceel.

In het taxatierapport wordt uitgegaan van een ontwikkelingswinst van [redacted]. Deze ontwikkelingswinst is gebaseerd op risico's die een



projectontwikkelaar neemt. Echter, koper loopt beperkt risico's, zij heeft bestemmingswijziging in eigen hand en heeft geen winstoogmerk. Ons voorstel is deze component op een nader vast te stellen verhouding tussen partijen te verdelen. Vooralsnog komt deze winst voor 100% aan Stichting de Speeldoos toe.

De koopsom is voor het pand 'as is'. Dus met geen enkele garantie voor ouderdomsgebreken, enige vervuiling of vergelijkbare issues. U gaat het pand immers afbreken.

De totale koopsom voor het perceel met huidige bebouwing komt daarmee op [redacted] EUR kosten koper.

Onderneming

Zoals hier boven al aangegeven zal het overnemen van de onderneming onderdeel zijn van de verkoop conform art 9.12 lid 3 van de omgevingswet. Tijdens de verdere planontwikkeling is het gebouw immers nog noodzakelijk.

Wij zien daarom een overdracht van personeel, huurcontracten, en activa transactie, waarbij de waarde van de inboedel nog nader overeen te komen is, aangezien dat vrij omvangrijke installaties en apparatuur omvat. Overige bezittingen zoals instrumenten en kunstvoorwerpen gaan niet naar de gemeente over.

Lening

Voor het aflossen van de lening is geen enkele reden. Wij verkopen immers het pand aan de gemeente. Wij gaan uit van een kwijtschelding conform art 5. Lid b van de leningovereenkomst.



Theater de Speeldoos
... daar ga je uit en ben je thuis!

Wij zijn graag bereid om met u in overleg te treden over dit tegen aanbod van ons. Dit aanbod is geldig tot en met 30 september 2024 om voldoende tijd te hebben voor nader overleg.

Namens Het bestuur van Stichting Theater de Speeldoos

[redacted]

Penningmeester



Vught

Ontvangstbevestiging

Vught

Hierbij verklaart, [redacted] werkzaam bij de Gemeente Vught.

Een brief te hebben ontvangen van: Stichting de Speeldoos Vlieetstraat 6 Vught

Met als onderwerp: B&W
t.a.v. M. de Maire

Op de datum:

GEMEENTE VUGHT
Zaak:
18 JULI 2024
ontv.:
Post in nr.:

Handtekening receptionist(e):

[redacted]

Vught

Stichting Theater De Speeldoos
Vliertstraat 6
5261 EL VUGHT

Uw kenmerk	---	**Datum**	2 september 2024
Ons kenmerk	Z24 - 280469 / UIT/24 - 641287	**Verzonden**	02 SEP. 2024
Behandeld door	[redacted] / +[redacted]		
Onderwerp	Voortgang onderhandelingen		

Geacht bestuur,

Een aantal weken geleden zijn wij met u onderhandelingen gestart over de aankoop van het perceel Vliertstraat 6 in Vught. Dit perceel is eigendom van Stichting Theater De Speeldoos (hierna: de stichting). In deze brief gaan wij in op een aantal zaken die spelen rondom het aankoopproces.

Bij de aankoop van het perceel is voor ons een belangrijk uitgangspunt dat wij op een zuivere en transparante wijze tot een koopsom komen. Daarbij zijn wij ons bewust van de bijzondere relatie tussen de gemeente en de stichting als koper en verkoper. De stichting is immers grotendeels afhankelijk van subsidie die de gemeente jaarlijks verstrekt. Deze subsidie zal worden beëindigd met ingang van 1 januari 2025. Aangezien de subsidie veruit de belangrijkste inkomstenbron is voor de stichting, heeft de beëindiging ervan grote financiële gevolgen voor de stichting. Bovendien heeft de stichting een hypothecaire geldlening lopen bij de gemeente. De gemeenteraad moet nog een besluit nemen of hij deze geldlening omzet in een verstrekking 'om niet'. Omdat de gemeenteraad al heeft besloten na 1 januari 2025 niet verder te gaan met subsidieverlening aan de stichting, zullen wij de gemeenteraad echter voorstellen te besluiten om aflossing van de lening te eisen.

Wij willen op geen enkele wijze de onzekere toekomstige financiële situatie van de stichting van invloed laten zijn bij de aankoop van het perceel. Evenmin willen wij het gevestigde voorkeursrecht benutten als instrument bij de onderhandelingen over de koopsom. Om die reden hebben wij ervoor gekozen om naast de waarde van de onroerende zaak ook de meerwaarde vanuit de mogelijke woningbouwontwikkeling op een deel van het perceel in ons Koopvoorstel van 21 juni 2024 mee te nemen. Op die wijze wordt de koopsom op objectieve en transparante wijze bepaald.

P Postbus 10100, 5260 GA Vught
A Secr. van Rooijstraat 1
5261 EP Vught
T 14073
T +31 (0)73 658 06 80
E gemeente@vught.nl

Vught

In uw schriftelijke reactie op ons koopvoorstel hebt u gemeld bereid te zijn tot verkoop van het perceel. Wij hebben op dit moment echter de indruk dat u zich niet serieus inspant om de onderhandelingen over de aankoop te laten slagen. U hebt een taxatie laten uitvoeren door RSP, waarbij RSP op basis van evident onjuiste en onrealistische uitgangspunten een veel te hoge waarde van de onroerende zaak heeft berekend. RSP bleek bovendien niet over alle relevante informatie te beschikken om tot een juiste taxatie te komen. Ook uw houding in het recente overleg op 21 augustus 2024 [redacted] duidt niet op een bereidheid om serieus te onderhandelen. Het was u bekend dat zij bevoegd waren het college te vertegenwoordigen in de onderhandelingen met uw bestuur. Naar onze mening was er voor u dan ook geen aanleiding om niet met hen te willen onderhandelen.

Het verbaast ons dat er aan uw kant zo weinig urgentie wordt gevoeld om tot een overeenkomst te komen. Anders dan u misschien nog verwacht, is de beslissing om per 1 januari 2025 te stoppen met subsidiering van de stichting onomkeerbaar. Het is aan u als bestuur om ervoor te zorgen dat de stichting per die datum is voorbereid op de gewijzigde financiële situatie. Naar onze mening hebben wij de stichting met ons koopvoorstel van 21 juni 2024 de mogelijkheid geboden haar grond te verkopen voor een waarde, die op een voor de stichting niet ongunstige wijze is bepaald. De beslissing is nu aan uw bestuur om te bepalen of u hierop ingaat.

Voor zover u van mening bent dat het door ons geboden bedrag onvoldoende is, wijzen wij u op het volgende. De regeling over het voorkeursrecht geeft de eigenaar de mogelijkheid om de gemeente te verzoeken een procedure te starten om de rechtbank een oordeel te laten geven over de prijs. Indien u dit wenst, kunt u dit schriftelijk aan ons kenbaar maken.
De rechtbank zal echter uitgaan van een marktconforme waarde van de onroerende zaak. Het is dus twijfelachtig of dit voor de stichting een hogere opbrengst oplevert dan het door ons uitgebrachte bod.

Wij roepen u nu op om, in het belang van de verenigingen en buitenschoolse cultuureducatie, de onderhandelingen met ons voort te zetten. Zoals wij hierboven hebben geschreven, willen wij met u een reële koopprijs afspreken. Het is aan uw bestuur om te beslissen of u nu tot verkoop overgaat op basis van dit uitgangspunt of dat u het risico wil dragen later wellicht onder veel minder gunstige voorwaarden tot verkoop over te moeten gaan.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris, [redacted] de burgemeester, [redacted]

W.F.F. Keijzers R.J. van de Mortel

[redacted]

Van: Secretariaat B&W
Verzonden: dinsdag 22 oktober 2024 15:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: Te plannen bestuurlijk overleg Stichting De Speeldoos

Geachte [redacted]

Zoals zojuist telefonisch aangekondigd wil ik op verzoek van wethouder Du Maine graag een bestuurlijk overleg inplannen.
Van onze zijde, maar wellicht ook wederzijds, bestaat de behoefte om te reflecteren op de gesprekken die zijn gevoerd over de verwerving van De Speeldoos. Maar ook om vooruit te kijken om tot goede afspraken over de verwerving te kunnen komen.

Wij vernemen graag van u welke vergadertijdstippen beschikbaar zijn en welke punten jullie met ons zouden willen bespreken.

Uiteraard zijn wij voor telefonisch overleg beschikbaar.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bestuursassistent
Gemeente Vught
T 073 65 80 680

Postadres: Postbus 10100, 5260 GA Vught
Bezoekadres: Secr. van Rooijstraat 1 Vught

Zaaknummer: Z24 - 280469 Document: IN/24 - 653024 Overig stuk inkomend

de Speeldoos
bruisend *hart* van Vught

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10100
5260 GA Vught

Vliertstraat 6 - 5261 EL - Vught
kantoor: 073 751 80 44
kaartverkoop: 073 656 55 88
info@theaterdespeeldoos.nl
www.theaterdespeeldoos.nl

GEMEENTE VUGHT
Zaak:
ontv.: - 4 NOV. 2024
Post in nr.:

Datum 4 november 2024
Betreft Reactie op uitnodiging wethouder De Maine

Geacht college,

Onlangs ontvingen we bericht dat wethouder Du Maine behoefte heeft te reflecteren op de gesprekken die zijn gevoerd over de verwerving van De Speeldoos en vooruit te kijken om tot goede afspraken over de verwerving te kunnen komen.

Het bestuur waardeert dit gebaar. Het bestuur reflecteert regelmatig. We moedigen het college aan dit ook te doen.

Graag vernemen we schriftelijk uw concrete standpunten inzake ten eerste de verwerving, ten tweede het plan naar nieuwbouw en tot slot de tijdelijke huisvesting. Van elk deze drie elementen lezen we graag welke expliciete raadsbesluiten u voornemens bent te laten realiseren danwel te laten vernietigen, inclusief per element een concreet tijdspad. Mochten we hierin de belangen van de stichting en de buitenschoolse cultuureducatie en amateurkunsten gewaarborgd zien, dan gaat het bestuur van de Speeldoos uiteraard graag het gesprek aan.

Hoogachtend,

[redacted]

Stichting Theater De Speeldoos
Namens deze,

[redacted]

Voorzitter

Vught

Vught

Ontvangstbevestiging

Vught

Hierbij verklaart, [redacted] werkzaam bij de Gemeente Vught.

Een brief te hebben ontvangen van: Theater de Speeldoos

Aan: B en W

Met als onderwerp:

Vertrouwelijk

Op de datum:

GEMEENTE VUGHT
Zaak:
4 NOV. 2024
ontv.:
Post in nr.:

Handtekening receptionist(e):

[redacted]

Vught

Stichting Theater De Speeldoos
Vliertstraat 6
5261 EL VUGHT

Uw kenmerk	---	**Datum**	13 november 2024
Ons kenmerk	Z24 - 280469 / UIT/24 - 654220	**Verzonden**	13 NOV. 2024
Behandeld door	[redacted] / +[redacted]		
Onderwerp	Reactie op brief van 4 november		

Geacht bestuur,

Op 2 september hebben wij u een schrijven doen toekomen met het verzoek om in het belang van de verenigingen en buitenschoolse cultuureducatie de onderhandelingen met ons voort te zetten. Dit nadat u eerdere onderhandelingen beëindigde omdat volgens u namens de gemeente niet de juiste personen aan tafel zaten, ondanks dat deze personen weldegelijk bevoegd waren om het college te vertegenwoordigen.

In dezelfde brief spraken wij onze verbazing uit over het schijnbare gemis aan urgentie uwerzijds. Urgentie om tot een overeenkomst te komen en daarmee enerzijds duidelijkheid te verschaffen aan de verenigingen en buitenschoolse cultuureducatie en anderzijds verantwoording af te leggen aan de Vughtse samenleving.

Uw recente schrijven van 4 november versterkt deze verbazing. Deze verbazing is tweeledig. Ten eerste stelt u wederom voorwaarden alvorens u aan tafel wil om tot goede afspraken over de verwerving van het perceel te kunnen komen. Dit versterkt onze verbazing over het schijnbare gemis aan urgentie uwerzijds. Temeer omdat u in het bestuurlijk overleg van 16 januari 2024 hebt aangegeven geen eisen te stellen aan het nieuwe SCC en bereid bent over de verkoop van het perceel in gesprek te gaan.

Ten tweede verzoekt u ons om kenbaar te maken wat onze standpunten zijn aangaande de verwerving, de nieuwbouw en de tijdelijke huisvesting. En daarbij wilt u graag een tijdspad weten én welke raadsbesluiten we hieromtrent voornemens zijn te laten realiseren dan wel vernietigen. Ook dit verbaast ons daar deze standpunten al geruime tijd bekend zijn.

Wat betreft de verwerving van het perceel én de nieuwbouw op dat perceel heeft de gemeenteraad op 30 november 2023 een besluit genomen dat nog steeds actueel is:

P Postbus 10100, 5260 GA Vught
A Secr. van Rooijstraat 1
5261 EP Vught
T 14073
T +31 (0)73 658 06 80
E gemeente@vught.nl

Vught

"De raad van de gemeente Vught besluit het college opdracht geven om op korte termijn de huidige locatie van De Speeldoos te verwerven met als doel er een SCC te realiseren in combinatie met woningbouw."

Er is op dit moment ook geen aanleiding om aan te nemen dat de gemeenteraad op korte termijn zal terugkomen op dit besluit dan wel dit besluit zal vernietigen of intrekken. De termijn waarop een overdracht plaats kan vinden, is mede afhankelijk van u. Onze wens, ons standpunt is in ieder geval om er zo snel mogelijk met u uit te komen en dus zo snel mogelijk dit raadsbesluit uit te voeren.

Met betrekking tot de nieuwbouw, zijn we, zoals u hebt kunnen lezen in de raadsinformatiebrief van 15 oktober, omwille van de voortgang, al wel begonnen met de voorbereidingen voor de realisatie. Dit omdat wij aan het realiseren van een nieuw sociaal cultureel centrum een absolute prioriteit toekennen.

Ook het standpunt aangaande de tijdelijke huisvesting moge bekend worden geacht. Zoals we met u hebben besproken in het bestuurlijk overleg van 27 februari 2024 was onze inzet gericht op het realiseren van tijdelijke huisvesting per 1 januari 2025.

Vanwege uw besluit om Theater de Speeldoos een half jaar langer open te houden tegen dezelfde huurvoorwaarden, zetten we nu, na hierover te hebben overlegd met de gebruikers, in op het realiseren van tijdelijke huisvesting per 1 juli 2025. Ook hierover hebben wij de raad middels bovengenoemde raadsinformatiebrief geïnformeerd.

Wij zijn niet voornemens om de raad nog nieuwe, inhoudelijke raadsbesluiten te laten nemen of oude te laten vernietigen. Daar waar eventueel nodig, bijvoorbeeld vanwege het beschikbaar stellen van financiële middelen, zullen wij uiteraard wel voorstellen aan de gemeenteraad doen.

Wij zijn van mening dat de belangen van de Vughtse verenigingen, het muziekonderwijs én de Vughtse samenleving het meest zijn gediend, als zij zo snel mogelijk gebruik kunnen maken van een nieuw Sociaal Cultureel Centrum in het centrum van Vught. Al onze inspanningen zijn daarop gericht. Wij hopen dat u dit ook zo ziet, de urgentie deelt en roepen u nogmaals op om, in dit belang, weldra met ons in overleg te treden om tot overeenstemming te komen over de overdracht van uw eigendom.

Graag ontvangen wij spoedig uw reactie.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Vught,
namens deze

[redacted]

M.P.H. du Maine
wethouder

de Speeldoos
bruisend *hart* van Vught

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10100
5260 GA Vught

Vliertstraat 6 - 5261 EL - Vught
kantoor: 073 751 80 44
kaartverkoop: 073 656 55 88
info@theaterdespeeldoos.nl
www.theaterdespeeldoos.nl

BEZWAARSCHRIFT

GEMEENTE VUGHT
Zaak:
ontv.: 18 NOV. 2024
Post in nr.:

Datum 18 november 2024
Betreft Bezwaarschrift weigering WOO-verzoek
Bijlagen 1 verzoek taxatierapport
2 weigering
3 concept verslag bestuurlijk overleg 27-02-2024
4 geheimhoudingsovereenkomst
5 taxatierapport als onderdeel reactie koopvoorstel
6 Brief gemeente aan stichting voortgang onderhandeling

Geachte college,

Op 17 september 2024 heeft stichting De Speeldoos u gevraagd een afschrift te sturen van uw recente taxatierapport opgesteld door een beëdigd taxateur van perceel en opstallen van Vliertstraat 6 te Vught dat u gebruikt heeft bij het formuleren van uw koopvoorstel van 21 juni 2024. Hierbij heeft de stichting een beroep gedaan op de WOO. Bijlage 01.

Met uw schrijven van 10 oktober 2024, verstuurd op 11 oktober 2024, laat u weten dat u besloten heeft het gevraagde document niet te openbaren. Bijlage 02.

De stichting tekent bewaar aan tegen dit besluit op basis van de volgende gronden:

Op 27 februari 2024 zijn het bestuur van de stichting met wethouders Du Maine en De Lange overeengekomen dat het bestuur van de stichting en het gemeentebestuur beiden een taxatierapport door een beëdigd taxateur laten opstellen en deze met elkaar zullen delen. De wethouders hebben niet laten weten dat er omstandigheden zijn waaronder de wethouders het taxatierapport niet zouden delen. Zie Bijlage 03. Omdat we nog niet bij elkaar zijn gekomen is het verslag nog niet geaccordeerd.

de Speeldoos
bruisend *hart* van Vught

Op verzoek van het bestuur van de stichting is een geheimhoudingsovereenkomst getekend die sinds 11 juni 2024 van kracht is. Dit om zorg te dragen van vertrouwelijke uitwisseling van informatie over onder meer de taxatie(s) van het pand. Daarmee vervalt uw argument inzake openbaarmaking. Zie bijlage 04.

Op 18 juli 2024 heeft de Speeldoos haar taxatierapport van de Speeldoos in de geest van de afspraken van de geheimhoudingsovereenkomst aan de gemeente verstrekt. Bijlage 05.

In uw brief van 2 september 2024, ontvangen op 13 september 2024, stelt het college ondermeer dat de taxateur van de Speeldoos zich baseert op evident onjuiste en onrealistische uitgangspunten. Bijlage 06. Onze taxateur, gecertificeerd en van een gerenommeerd bureau, heeft de overeengekomen uitgangspunten van Laride gebruikt.

Nu partijen de wens hebben om tot verkoop cq. aankoop van perceel en opstallen over te gaan, ligt het voor de hand om transparantie en voortgang te betrachten. Derhalve verzoeken we u ten spoedigste uw taxatierapport te overhandigen.

Vervolgens kan een civielrechtelijke afspraak, als de hier aan de orde zijnde geheimhoudingsbepaling, de wettelijke regeling op grond van de Woo niet zomaar 'uitschakelen'. De Rechtbank Amsterdam overwoog in een uitspraak van 17 april 2012[1], welke uitspraak is bekrachtigd door de Afdeling, ten aanzien van de verhouding tussen geheimhouding en de Wob (onder de Woo is dit niet anders):

"De rechtbank stelt daarbij voorop dat bij overeenkomst niet afgeweken kan worden van de Wob. Het feit dat partijen bij de mediationovereenkomst zijn overeengekomen dat hetgeen tijdens de mediation gewisseld wordt, vertrouwelijk blijft, is daarom als zodanig geen reden om het Wob-verzoek af te wijzen. Dat neemt niet weg dat dit aspect bij een belangenafweging op grond van een van de uitzonderingsgronden van artikel 10, tweede lid, van de Wob wel meegewogen dient te worden. De rechtbank is echter van oordeel dat in het voorliggende geval geen van de uitzonderingsgronden van de Wob zich voordoet. Het verslag is volgens de rechtbank namelijk geanonimiseerd op een wijze die maakt dat het niet tot personen – en dus ook niet tot eiser 2 – te herleiden is. Het belang van de bescherming van de persoonlijke levenssfeer doet zich derhalve niet voor."

Indien en voorzover het college het verzoek heeft afgewezen vanwege aantasting van de onderhandelingspositie, dan roept dat in de eerste al de vraag op waarom het college wél aangeeft dat de taxateur van De Speeldoos onjuiste uitgangspunten hanteert maar vervolgens zelf geen open kaart te willen spelen over de eigen taxatie. Dat is een weinig constructieve houding in het onderhandelingsproces ter voorkoming van een gerechtelijke prijsbepalingsprocedure. Op deze wijze wordt de Speeldoos genoodzaakt die gerechtelijke procedure in te zetten. In rechte wordt de waarde dan vervolgens bepaald door (een) onafhankelijke taxateur(s), die zonder meer de uitgangspunten van

[1] Rb. Amsterdam 17 april 2012, ECLI:NL:RBARB:2012:BW9362 en ABRvS 21 augustus 2013, ECLI:NL:RVS:2013:796.

de taxatie kenbaar moeten maken. Waarom stelt het college zich nu dan zo formeel op om op die wijze een langdurige en kostbare procedure in te gaan?

Nu is volstrekt onduidelijk welke methode het college heeft gehanteerd bij de waardebepaling en welke uitgangspunten daarbij zijn gehanteerd. Het college had er ook voor kunnen kiezen delen zwart te maken, voor zover die passages gevoelige informatie betreffen. Dan zou wellicht wel duidelijk worden welke uitgangspunten zijn gebruikt en welke methode is toegepast. Verder is van belang dat het taxatierapport het resultaat is van een door de taxateur zo objectief mogelijk verricht onderzoek van feitelijke aard naar de waarde van het pand. Dat het rapport inzicht geeft in de aspecten waar de taxateur naar gekeken heeft en de keuzes die hij heeft gemaakt om bepaalde aspecten wel of niet te beoordelen, neemt niet weg dat de adviesrapportage een overwegend objectief karakter heeft. Dat er per taxateur een verschil in de getaxeerde waarde kan optreden, laat onverlet dat het daaraan ten grondslag gelegde onderzoek een zo objectief mogelijk verricht onderzoek is[2]. Dat betekent openbaarmaking van een groot deel van de informatie niet zal leiden tot onevenredige benadeling.

Het voorgaande is niet bij de belangenafweging (kenbaar) betrokken. Gelet op het voorgaande heeft het college de openbaarmaking van de taxatiedocumenten niet integraal mogen weigeren. Enkel en alleen om die reden kan het bestreden besluit niet in stand blijven.

Daarnaast is onvoldoende onderbouwd dat economische en financiële belangen geschaad kunnen worden vanwege openbaarmaking, dit mede in het licht van de te entameren prijsbepalingsprocedure. In dit geval doet zich bovendien geen situatie voor waarin openbaarmaking ook gevolgen heeft voor de onderhandelingssituatie van de gemeente in de toekomst. Des te meer reden om tot (al dan niet gedeeltelijke) openbaarmaking over te gaan.

De Speeldoos verzoekt het college het bezwaar gegrond te verklaren en alsnog het Woo-verzoek toe te wijzen.

Hoogachtend,

[redacted]

Stichting Theater De Speeldoos
Namens deze,

[redacted]

Voorzitter

[2] Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 19 januari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:175.

Bezwaarschrift Taxatierapport

Van	Maine, Mark du <Maine, Mark du>
Aan	[redacted]
Cc	[redacted]
Datum	11 december 2024 13:31:55

Geacht bestuur,

Op 18 november hebt u bezwaar gemaakt tegen het besluit om een verzoek op grond van de Wet open overheid (Woo) af te wijzen. U hebt verzocht om openbaarmaking van het taxatierapport dat de gemeente heeft laten opstellen van uw pand op het perceel Vliertstraat 6.

Zoals u weet kent het bezwaarschrift zijn eigen procedure, met een hoorzitting bij de Bezwaarschriftencommissie, een advies van de Bezwaarschriftencommissie en vervolgens een beslissing op bezwaar van het college van B&W. Uw bezwaarschrift geeft mij echter aanleiding om te reageren op hetgeen u hierin stelt.

U schrijft de wens te hebben tot verkoop over te gaan en dat u transparantie en voortgang wil betrachten. Zoals beschreven stond in mijn schrijven van 2 september en mijn schrijven van 13 november deelt het college die wens en willen wij eveneens voortgang betrachten.

Het college heeft u niet voor niets in beide brieven opgeroepen om, in het belang van de Vughtse verenigingen en het muziekonderwijs, met ons in overleg te treden om tot overeenstemming te komen over de overdracht van uw eigendom. Het college is bereid om tijdens dit overleg de door u gewenste openheid van zaken te geven, oftewel, de inhoud van het door de gemeente opgestelde taxatierapport met u te delen.

Wel wil ik u eraan herinneren dat de gemeente het door u opgestelde taxatierapport ongeschikt acht, daar het is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten. Wij verzoeken u nogmaals dit rapport hierop door uw taxateur te laten corrigeren, opdat wij daarna op basis van beide rapporten een koopsom kunnen bepalen.

Kortom, ik roep u hierbij nogmaals op om serieus met ons te onderhandelen over de verkoop van uw pand. Het heeft volgens mij weinig nut om allerlei juridische achterhoedegevechten met elkaar te gaan voeren. Immers, dat brengt een adequate huisvesting voor de huidige gebruikers van De Speeldoos niet dichterbij.

Met vriendelijke groet,

Mark du Maine

Wethouder

Gemeente Vught

T 073 65 80 680

Postadres: Postbus 10100, 5260 GA Vught

Bezoekadres: Secr. van Rooijstraat 1 Vught

Vught

Stichting Theater De Speeldoos
Vliertstraat 6
5261 EL VUGHT

Uw kenmerk ---
Ons kenmerk Z19 – 211671/UIT/24 - 647246
Behandeld door [redacted]
Onderwerp Beschikking invordering geldlening

Datum 12 december 2024
Verzonden 16 DEC 2024

Geachte heer, mevrouw,

Wij hebben op 25 april 2019 besloten aan u een subsidie te verstrekken in de vorm van een geldlening. De hoogte van de subsidie bedroeg € 387.455. Op 19 juni 2019 hebt u hiervoor een overeenkomst van geldlening ondertekend.

De lening was aflossingsvrij tot 1 januari 2021. Wij hebben daarbij de toezegging gedaan dat wij eind 2020 zouden beoordelen of wij de subsidie zouden omzetten naar een subsidie in de vorm van een bedrag om niet.

De beslissing hierover hebben wij een aantal keren uitgesteld. Wij zijn samen met u onderzoek gaan doen naar de haalbaarheid van de bouw van een nieuw Sociaal Cultureel Centrum (SCC) op de huidige locatie van Theater de Speeldoos. Op 30 november 2023 hebben wij vastgesteld dat wij met u niet tot overeenstemming kunnen komen over de bouw van een nieuw SCC. Daarop is de samenwerkingsovereenkomst opgezegd.

Dit leidt ertoe dat er geen reden is voor verder uitstel van de beslissing over het omzetten van de als geldlening verstrekte subsidie naar een subsidie in de vorm van een bedrag om niet.

Besluit

Wij hebben besloten de subsidie niet om te zetten naar een subsidie in de vorm van een bedrag om niet. Wij motiveren dit als volgt.

P Postbus 10100, 5260 GA Vught
A Secr. van Rooijstraat 1
5261 EP Vught
T 14073
T +31 (0)73 658 06 80
E gemeente@vught.nl

Vught

De subsidie is in 2019 verstrekt vanwege acute financiële problemen bij uw stichting en niet voor reguliere activiteiten. Wij hebben de subsidie om die reden verstrekt in de vorm van een geldlening. We hebben in ons besluit de mogelijkheid opengehouden om de subsidie alsnog als bedrag om niet toe te kennen. Dit hebben wij als volgt verwoord.

'De geldlening is aflossingsvrij tot 1 januari 2021. Daarna zullen wij beoordelen hoe wij omgaan met de lening. Wij kunnen besluiten de geldlening om te zetten in een bedrag om niet, als hiermee de voortzetting van de door ons gewenste activiteiten van Stichting Theater De Speeldoos wordt bevorderd. In ieder geval zullen wij volledige aflossing van de geldlening eisen, als Stichting Theater De Speeldoos haar activiteiten beëindigt of overgaat tot vervreemding van haar onroerend goed.'

Dit houdt in dat wij de geldlening omzetten in een bedrag om niet, als dit voortzetting van door ons gewenste activiteiten bevordert. Die situatie is echter niet aan de orde gezien de opzegging van de samenwerkingsovereenkomst. Daarom hebben wij besloten om geen uitzondering te maken op de regel dat leningen moeten worden terugbetaald.

Wij verzoeken u met ingang van 1 januari 2025 te beginnen met de aflossing van de lening. De aflossing dient plaats te vinden zoals is overeengekomen in de overeenkomst van geldlening, behalve dat de eerste aflossing plaatsvindt in januari 2025.

Vanaf 1 januari 2025 dient u dus maandelijks € 1.614,40 af te lossen op de geldlening. U dient dit bedrag voor het einde van iedere maand aan ons over te maken op onze bankrekening met nummer [redacted] onder vermelding van 'aflossing lening'.

Rechtsbescherming

Bent u het niet eens met dit besluit, dan kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij de gemeenteraad, postbus 10100, 5260 GA te Vught. Een bezwaarschrift moet zijn ondertekend. Ook dient het ten minste het volgende te bevatten: naam en adres van de indiener, de dagtekening, omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden (motivering) van het bezwaar.

Hoogachtend,
de gemeenteraad van Vught,

de griffier,

[redacted]

M.M. Penders

[redacted]

de voorzitter,

[redacted]

R.J. van de Mortel

Vught

Stichting Theater De Speeldoos
Vliertstraat 6
5261 EL VUGHT

Uw kenmerk ---
Ons kenmerk Z24 - 279814/UIT/24 - 647297
Behandeld door [redacted]
Onderwerp Afwijzing subsidie 2025

Datum 12 december 2024
Verzonden 16 DEC 2024

Geachte heer, mevrouw,

U hebt op 1 juli 2024 een aanvraag om subsidie ingediend voor de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. U hebt de subsidie aangevraagd voor de facilitering van de naschoolse cultuureducatie en andere sociaal-culturele activiteiten.

Besluit

Wij hebben besloten uw aanvraag af te wijzen. Wij motiveren dit als volgt.

Op grond van artikel 4:23 Awb kan subsidie slechts worden verstrekt op grond van een wettelijk voorschrift. Dat voorschrift is er niet. Evenmin is in de begroting voor 2025 een subsidie voor de stichting opgenomen. De enige mogelijkheid die dan voor ons overblijft, is de mogelijkheid een incidentele subsidie te verstrekken. Een incidentele subsidie is bedoeld voor gevallen waarin er geen wetgeving of beleid is voor de activiteiten waarvoor de subsidie is aangevraagd, maar het bestuursorgaan de betreffende activiteit toch graag wil subsidiëren.

Deze situatie doet zich in dit geval niet voor. Als gevolg van de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst willen wij de financiële ondersteuning voor het gebruik van Theater de Speeldoos voor de facilitering van de naschoolse cultuureducatie en andere sociaal-culturele activiteiten niet continueren.

Wij zijn daarom niet bereid een incidentele subsidie te verstrekken. Daarbij nemen wij ook in overweging dat wij al sinds 2019 op incidentele basis subsidies aan uw stichting verstrekken. De Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat incidentele subsidies slechts vier jaar worden toegekend.

P Postbus 10100, 5260 GA Vught
A Secr. van Rooijstraat 1
5261 EP Vught
T 14073
T +31 (0)73 658 06 80
E gemeente@vught.nl

Vught

Rechtsbescherming

Bent u het niet eens met dit besluit, dan kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij de gemeenteraad, postbus 10100, 5260 GA te Vught. Een bezwaarschrift moet zijn ondertekend. Ook dient het ten minste het volgende te bevatten: naam en adres van de indiener, de dagtekening, omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden (motivering) van het bezwaar.

Hoogachtend,
de gemeenteraad van Vught,
de griffier,

[redacted]

M.M. Penders

[redacted]

[redacted] de voorzitter,

[redacted]

R.J. van de Mortel

Re: Bezwaarschrift Taxatierapport

Van	[redacted]Theater de Speeldoos>
Aan	Maine, Mark du <Maine, Mark du>
Cc	[redacted]
Datum	13 december 2024 08:52:13
Bijlagen	image002.png; image003.png; image004.png; image005.png; image006.png

Let op: Deze mail komt van buiten onze organisatie. Help mee om onze organisatie veilig te houden en denk na voordat je op een link klikt of een bijgevoegd bestand opent.

Geachte heer Du Maine,

Bedankt voor uw bericht. Het bestuur heeft deze in goede orde heeft ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Vliertstraat 6
5261 EL Vught

Email: [redacted]

Tel: 073 751 80 44

Web: www.theaterdespeeldoos.nl

Op 11 dec 2024, om 13:31 heeft Maine, Mark du [redacted]het volgende geschreven:

Geacht bestuur,

Op 18 november hebt u bezwaar gemaakt tegen het besluit om een verzoek op grond van de Wet open overheid (Woo) af te wijzen. U hebt verzocht om openbaarmaking van het taxatierapport dat de gemeente heeft laten opstellen van uw pand op het perceel Vliertstraat 6.

Zoals u weet kent het bezwaarschrift zijn eigen procedure, met een hoorzitting bij de Bezwaarschriftencommissie, een advies van de Bezwaarschriftencommissie en vervolgens een beslissing op bezwaar van het college van B&W. Uw bezwaarschrift geeft mij echter aanleiding om te reageren op hetgeen u hierin stelt.

U schrijft de wens te hebben tot verkoop over te gaan en dat u transparantie en voortgang wil betrachten. Zoals beschreven stond in mijn schrijven van 2 september en mijn schrijven van 13 november deelt het college die wens en willen wij eveneens voortgang betrachten.

Het college heeft u niet voor niets in beide brieven opgeroepen om, in het belang van de Vughtse verenigingen en het muziekonderwijs, met ons in overleg te treden om tot overeenstemming te komen over de overdracht van uw eigendom. Het college is bereid om tijdens dit overleg de door u gewenste openheid van zaken te geven, oftewel, de inhoud van het door de gemeente opgestelde taxatierapport met u te delen.

Wel wil ik u eraan herinneren dat de gemeente het door u opgestelde taxatierapport ongeschikt acht, daar het is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten. Wij verzoeken u nogmaals dit rapport hierop door uw taxateur te laten corrigeren, opdat wij daarna op basis van beide rapporten een koopsom kunnen bepalen.

Kortom, ik roep u hierbij nogmaals op om serieus met ons te onderhandelen over de verkoop van uw pand. Het heeft volgens mij weinig nut om allerlei juridische achterhoedegevechten met elkaar te gaan voeren. Immers, dat brengt een adequate huisvesting voor de huidige gebruikers van De Speeldoos niet dichterbij.

Met vriendelijke groet,

Mark du Maine

Wethouder
Gemeente Vught
T 073 65 80 680

Postadres: Postbus 10100, 5260 GA Vught
Bezoekadres: Secr. van Rooijstraat 1 Vught

Zaaknummer: Z24 - 280469 Document: N/24 - 663219 Overig stuk inkomend

GEMEENTE VUGHT
Zaak:
23 DEC. 2024
ontv.:
Post in nr.:

de Speeldoos
bruisend *hart* van Vught

Dhr. M. du Maine
Postbus 10100
5260 GA Vught

Vliertstraat 6 - 5261 EL - Vught
kantoor: 073 751 80 44
kaartverkoop: 073 656 55 88
info@theaterdespeeldoos.nl
www.theaterdespeeldoos.nl

Datum 23 december 2024
Betreft Reactie op uw schrijven van 11 december 2024

Geacht heer Du Maine,

In antwoord op uw schrijven van 11 december 2024 bericht ik u als volgt.

Op 4 november 2024 hebben we u verzocht schriftelijk uw concrete standpunten inzake de verwerving, het plan naar nieuwbouw en tot slot de tijdelijke huisvesting met ons te delen. We hebben deze niet ontvangen. Inmiddels loopt er een WOO bezwaarprocedure inzake het vrijgeven van uw taxatierapport, opgesteld door een beëdigd taxateur, en een beroepsprocedure inzake het vestigen van het voorkeursrecht. De uitkomsten van deze procedures zijn mogelijk van invloed op enkele aspecten van de verkoop.

We ontvangen graag alsnog uw concrete standpunten waarin we de belangen van de stichting en de buitenschoolse cultuureducatie en amateurkunsten gewaarborgd zien, en het overige zoals gemeld in ons schrijven van 4 november 2024. Zoals overeengekomen tijdens het bestuurlijk overleg op 27 februari 2024, ontvangen we ook graag uw taxatierapport, opgesteld door een beëdigd taxateur. Tevens wachten we op uitwerking van recente besluiten in de gemeenteraad. We zullen ons beraden op deze besluiten.

Het bestuur gaat met u in gesprek na ontvangst en bestudering van de documenten, uitgewerkte besluitvorming van de gemeenteraad en uitkomsten van de beroeps- en bezwaarprocedures.

Het bestuur en directie wenst u en het college fijne Kerstdagen en een voorspoedig 2025.

Hoogachtend,

[redacted]

Stichting Theater De Speeldoos
Namens deze,

[redacted]

Voorzitter

Vught

Stichting Theater De Speeldoos
Vliertstraat 6
5261 EL VUGHT

Uw kenmerk ---
Ons kenmerk BV/ Z24 - 280469 / UIT/25 - 666107
Behandeld door [redacted]
Onderwerp Reactie op brief 24 december 2024

Datum 14 januari 2025
Verzonden
15 JAN. 2025

Geacht bestuur, [redacted]

Allereerst de beste wensen voor 2025. Ik spreek mede namens het college de hoop uit dat we dit jaar tot een overdracht van het perceel mogen komen, in het belang van de Vughtse amateurkunsten en cultuureducatie. Opdat we binnen enkele jaren een mooi, nieuw en adequaat geëquipeerd sociaal cultureel centrum in het Vughtse centrum mogen verwelkomen.

Voorts wil ik graag reageren op uw schrijven van 23 december 2024. Ik kan mij niet aan de indruk onttrekken dat hier sprake is van een herhaling van zetten. Een herhaling van zetten die het proces onnodig vertraagt, wat in het nadeel is van juist die mensen, die verenigingen en die stichtingen waar we dit allemaal voor doen.

Op 13 mei vorig jaar vond er een telefoongesprek plaats tussen wethouder De Lange [redacted]. Hierin gaf [redacted] aan niet over een overname te willen praten voordat er een uitspraak was op uw bezwaar op het opleggen van het voorkeursrecht. Na onze e-mail van 16 mei 2024 waarin we u vroegen dit te heroverwegen, was u er in uw brief van 21 mei 2024 helder over: "*Beide trajecten kunnen naast elkaar bestaan*".

In uw brief van 23 december 2024 staat u helaas weer op het standpunt dat u eerst de uitkomsten van de beroeps- en bezwaarprocedures wilt ontvangen en bestuderen alvorens u met de gemeente in gesprek wilt. U snapt wellicht dat dit, in het licht van uw schrijven van 21 mei 2024, bij het college op z'n minst enige verwarring zaait.

Ook uw hernieuwde vraag naar onze concrete standpunten inzake de verwerving, de nieuwbouw en de tijdelijke huisvesting én de hiermee gepaard gaande raadsbesluiten lijkt ons een herhaling van zetten. Reeds op 13 november 2024 heb ik u namelijk, namens het college, een antwoord doen toekomen op deze vragen. Voor de volledigheid zal ik deze antwoorden, beknopt, herhalen.

P Postbus 10100, 5260 GA Vught
A Secr. van Rooijstraat 1
5261 EP Vught
T 14073
T +31 (0)73 658 06 80
E gemeente@vught.nl

Vught

Ten aanzien van de verwerving en de nieuwbouw wil het college niets anders dan het raadsbesluit van 30 november 2023 uitvoeren: "*De raad van de gemeente Vught besluit het college opdracht te geven om op korte termijn de huidige locatie van De Speeldoos te verwerven met als doel er een sociaal cultureel centrum te realiseren in combinatie met woningbouw*". Het is ook precies dit besluit waarom we graag met u in gesprek treden.

Wat de nieuwbouw betreft, zijn we ook al begonnen met de voorbereidingen van de realisatie omdat het college hier een absolute topprioriteit aan toekent. We willen dat nieuwe sociaal cultureel centrum realiseren zodat we de gebruikers van De Speeldoos in een nieuw onderkomen in het centrum van Vught kunnen huisvesten. Ten aanzien van de tijdelijke huisvesting waren wij per 1 januari 2025 voorzien. Momenteel zetten we vol in op het realiseren van deze huisvesting per 1 juli 2025 bij Novalis.

Het antwoord op uw vraag welke raadsbesluiten voor bovenstaande nog genomen moeten worden of dienen te worden vernietigd, is overzichtelijk; dit vereist geen nieuwe, inhoudelijke besluiten. Alleen daar waar nodig, bijvoorbeeld vanwege het beschikbaar stellen van financiële middelen, zal het college uiteraard voorstellen aan de gemeenteraad doen.

Met betrekking tot uw verzoek om uitgewerkte besluitvorming van de gemeenteraad: ook deze documenten zijn al naar u verzonden. Op 16 december 2024 heeft de gemeenteraad zowel een schrijven met als onderwerp "Beschikking invordering geldlening" als een schrijven met als onderwerp "Afwijzing subsidie 2025" aan u doen toekomen. Deze brieven zijn de uitwerking van de genomen raadsbesluiten en zaten ook al bij de stukken waarover de raad op 12 december 2024 een besluit heeft genomen.

Hiermee resteert uw verzoek om het taxatierapport. Uw bewering dat wij 27 februari 2024 zijn overeengekomen deze aan elkaar te doen toekomen staat mij, noch andere personen die namens de gemeente bij dat gesprek aanwezig waren bij. Ook in het verslag of de actielijst is hier niets over opgenomen.

In mijn e-mail van 11 december heb ik u bovendien het aanbod gedaan om hierover in een gesprek openheid van zaken te geven. Echter, als teken van goede wil om tot die, volgens mij door beide partijen gewenste, oplossing te komen, treft u het gemeentelijke taxatierapport in de bijlage aan.

Ik hoop dat ik u met bovenstaande genoeg waarborgen en antwoorden te hebben kunnen voorzien, opdat bij u de bereidheid is ontstaan om op korte termijn op zijn minst een bestuurlijk gesprek aan te willen gaan. Een gesprek waar we u al sinds oktober 2024 om verzoeken.

Het moet mij van het hart dat ik deze situatie zeer betreur. Maanden van elkaar brieven schrijven in plaats van met elkaar om tafel, juridische achterhoedegevechten in plaats van elkaar in de ogen kijken en tot goede afspraken komen. Volgens mij schiet helemaal niemand hier iets mee op, uw stichting niet, de gemeente niet, maar – veel belangrijker nog – zeker de gebruikers van De Speeldoos niet. Het is het Vughtse culturele veld dat hier uiteindelijk de dupe van is. Juist die amateurkunsten én dat cultuuronderwijs waar we dit allemaal voor willen doen, juist die mensen waarvoor we dat prachtige nieuwe sociale culturele centrum willen realiseren.

Vught

Ik roep u hierbij daarom met klem op om met het college in gesprek te gaan, de onderhandelingen weer te hervatten opdat we daarmee op korte termijn eindelijk weer stappen in de juiste richting kunnen zetten. Opdat we binnen enkele jaren dat mooie, nieuwe en adequaat geëquipeerde sociaal cultureel centrum in het Vughtse centrum mogen verwelkomen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Mark du Maine
Wethouder

Maine, Mark du

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 januari 2025 15:35
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Maine, Mark du; [redacted]
Onderwerp: Re: Reactie college, taxatierapporten en hoorzitting Commissie bezwaar vanavond

Let op: Deze mail komt van buiten onze organisatie. Help mee om onze organisatie veilig te houden en denk na voordat je op een link klikt of een bijgevoegd bestand opent.

Geachte [redacted]

Het bestuur heeft de stukken ontvangen en zal deze bestuderen.

Met vriendelijke groet
[redacted]

[redacted]
Vliertstraat 6
5261 EL Vught
Email: [redacted]
Tel: 073 751 80 44
Web: www.theaterdespeeldoos.nl

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Vliertstraat 6
5261 EL Vught
Email: [redacted]
Tel: 073 751 80 44
Web: www.theaterdespeeldoos.nl

Op 14 jan 2025, om 15:57 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Geacht bestuur van stichting Theater de Speeldoos,

In de bijlage ontvangt u een reactie van het college van burgemeester en wethouders op uw bericht van 23 december 2024. U ontvangt een ondertekende versie van deze brief in de loop van deze week.

In de brief leest u dat het college een hernieuwde oproep doet aan uw bestuur om in onderhandeling te treden. Om de urgentie van deze oproep te benadrukken heeft het college besloten om alsnog de taxatierapporten te verstrekken. Het betreft twee rapporten en een

bijlage, die ik bij deze e-mail heb gevoegd. De versie van latere datum betreft een correctie van de eerdere versie.

Vanavond staat een hoorzitting gepland voor de behandeling van uw bezwaarschrift tegen een eerdere weigering deze documenten te verstrekken. Aangezien wij hieraan nu tegemoetkomen heeft deze zitting geen toegevoegde waarde meer. Ik heb het secretariaat van de commissie dit laten weten.

Kunt u aan [redacted] laten weten of u vanavond nog gehoord wi

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Juridisch adviseur
Gemeente Vught
T 073 65 80 680

Postadres: Postbus 10100, 5260 GA Vught
Bezoekadres: Secr. van Rooijstraat 1 Vught

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 13 december 2024 08:52
Aan: Maine, Mark du <[redacted]>
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Bezwaarschrift Taxatierapport

Let op: Deze mail komt van buiten onze organisatie. Help mee om onze organisatie veilig te houden en denk na voordat je op een link klikt of een bijgevoegd bestand opent.

Geachte heer Du Maine,

Bedankt voor uw bericht. Het bestuur heeft deze in goede orde heeft ontvangen.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]
Interim directeur

Vliertstraat 6
5261 EL Vught

Email: [redacted]

Tel: 073 751 80 44

Web: www.theaterdespeeldoos.nl

Op 11 dec 2024, om 13:31 heeft Maine, Mark du <[redacted] het volgende geschreven:

Geacht bestuur,

Op 18 november hebt u bezwaar gemaakt tegen het besluit om een verzoek op grond van de Wet open overheid (Woo) af te wijzen. U hebt verzocht om openbaarmaking van het taxatierapport dat de gemeente heeft laten opstellen van uw pand op het perceel Vliertstraat 6.

Zoals u weet kent het bezwaarschrift zijn eigen procedure, met een hoorzitting bij de Bezwaarschriftencommissie, een advies van de Bezwaarschriftencommissie en vervolgens een beslissing op bezwaar van het college van B&W. Uw bezwaarschrift geeft mij echter aanleiding om te reageren op hetgeen u hierin stelt.

U schrijft de wens te hebben tot verkoop over te gaan en dat u transparantie en voortgang wil betrachten. Zoals beschreven stond in mijn schrijven van 2 september en mijn schrijven van 13 november deelt het college die wens en willen wij eveneens voortgang betrachten.

Het college heeft u niet voor niets in beide brieven opgeroepen om, in het belang van de Vughtse verenigingen en het muziekonderwijs, met ons in overleg te treden om tot overeenstemming te komen over de overdracht van uw eigendom. Het college is bereid om tijdens dit overleg de door u gewenste openheid van zaken te geven, oftewel, de inhoud van het door de gemeente opgestelde taxatierapport met u te delen.

Wel wil ik u eraan herinneren dat de gemeente het door u opgestelde taxatierapport ongeschikt acht, daar het is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten. Wij verzoeken u nogmaals dit rapport hierop door uw taxateur te laten corrigeren, opdat wij daarna op basis van beide rapporten een koopsom kunnen bepalen.

Kortom, ik roep u hierbij nogmaals op om serieus met ons te onderhandelen over de verkoop van uw pand. Het heeft volgens mij weinig nut om allerlei juridische achterhoedegevechten met elkaar te gaan voeren. Immers, dat brengt een adequate huisvesting voor de huidige gebruikers van De Speeldoos niet dichterbij.

Met vriendelijke groet,

Mark du Maine

Wethouder
Gemeente Vught
T 073 65 80 680

Postadres: Postbus 10100, 5260 GA Vught
Bezoekadres: Secr. van Rooijstraat 1 Vught

<bijlagen bij taxatierapport.pdf><eerste taxatierapport.pdf><herziene versie taxatierapport.pdf><01 14 Brief Speeldoos.pdf>